P U T U S A N

No. 185 K/Pdt/1998

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

Memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

- **ZAINI alias ACONG,** dahulu beralamat di Jl. Mawar No. 20 Bireun, sekarang Jl. Kecamatan Jeumpa, Aceh Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Husin, SH dkk, Pengacara/ Penasehat Hukum, beralamat di Jl. Medan Banda Aceh Geulanggang Teunggoh Bireun berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Juni 1996 ;

Pemohon kasasi I juga sebagai Termohon kasasi II dahulu Penggugat – Terbanding ;

M e l a w a n

- **KENDRA TANDIAH,** beralamat di Jl. Mawar No. 39 Bireun, Kecamatan Jeumpa, Aceh Utara,
- **MAHMUD ALI**, beralamat di Ole Pulot, No. 23, Kelurahan Sukaramai, Blower, Kecamatan Baiturrahman, Kodya Banda Aceh, dalam hal ini dikuasakan kepada Kendra Tandiah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 September 1996, dan dalam hal ini Kendra Tandiah memberi kuasa substitusi kepada Zainuddin Abdullah, Pengacara Praktek, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 April 1997 ;

Termohon kasasi I juga sebagai Pemohon kasasi II dahulu Tergugat I, II / Pembanding ;

Dan

- **Gubernur.....**

- **GUBERNUR KDH ISTIMEWA PROPINSI TK I ACEH CQ. BUPATI KDH. TK. II ACEH UTARA, CQ. DIREKSI PT. BPD ISTIMEWA ACEH CQ. PIMPINAN PT. BPD. ISTIMEWA CABANG BIREUN,** beralamat di Jl. Banda Aceh Medan No. 5 - 6 Bireun ;

Turut Termohon kasasi dahulu Tergugat III/Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang bahwa, dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon kasasi I juga sebagai Termohon kasasi II sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang Termohon kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II dan Turut Termohon kasasi sebagai Para Tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Bireun pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat asli adalah Kontraktor yang bekerja membangun rumah dan kantor dan sering membeli bahan bangunan di toko Tergugat asli I dan karena sesuatu hal terjadi kemacetan, sehingga Penggugat asli berhutang sebesar Rp. 4.222.750,- (empat juta dua ratus dua puluh dua ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Bahwa akibat hutang yang macet, Tergugat asli I tidak memberikan hutang lagi dan mengajukan tuntutan kepada Pengadilan Negeri sampai ke tingkat Mahkamah Agung, padahal Penggugat asli juga meminta hutang tersebut dicicil dan hal ini dipenuhi oleh Penggugat asli namun Tergugat asli I tidak mau menerimanya ;

Bahwa.....

Bahwa Tergugat asli I dengan beritikad buruk dengan mendesak Pengadilan agar melelang tanah dan rumah milik Penggugat asli dan menginformasikan sertifikat tanah dan rumah ditangan Tergugat asli III diminta untuk diserahkan ke Pengadilan dan Tergugat asli III menyerahkan secara melawan hukum ke Pengadilan, padahal sertifikat tersebut sebagai jaminan hutang Penggugat asli kepada Tergugat asli III ;

Bahwa Tergugat asli II mengambil kesempatan bertindak sebagai pembeli lelang, padahal Penggugat asli dengan Tergugat asli II masih terikat kontrak tertanggal 1 Mei 1985 dimana Tergugat asli II sebagai penyewa dengan kewajiban tertentu ;

Bahwa hutang Penggugat asli sangat kecil bila dibandingkan dengan harga rumah dan tanah dan Penggugat asli juga telah membayar secara mengangsur namun ditolak oleh Tergugat asli I ;

Bahwa lelang akhirnya dilakukan dengan melawan hukum karena tanpa penentuan harga yang terbuka dan Tergugat asli II sebagai pemenang lelang dengan harga Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah);

Bahwa tanah dan bangunan tersebut sekarang di balik nama sertifikatnya atas nama Tergugat asli II, hal ini sangat merugikan Penggugat asli ;

Bahwa untuk menjamin gugatan tersebut Penggugat asli mohon agar diletakkan sita jaminan atas tanah sengketa tersebut, dan juga karena didasarkan pada bukti bukti yang otentik mohon putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, verzet dan kasasi (uit voorbaar bij voorraad) ;

Bahwa untuk mencegah kelalaian dalam melaksanakan putusan mohon agar dikenakan uang paksa (dwangsoom) ;

Bahwa.....

Bahwa berdasarkan dalil dalil gugatan tersebut mohon agar Pengadilan Negeri Bireun memberikan putusan sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan ;
- Menyatakan perbuatan Tergugat III menyerahkan sertifikat tanah No. 272/1981 kepada Pengadilan Negeri adalah perbuatan yang salah dan melawan hukum ;
- Menyatakan batal demi hukum surat penetapan lelang eksekusi Pengadilan Negeri Bireun No. 13/Pdt.Eks/1988/PN.Bir. tertanggal 8 Desember 1988 ;
- Menyatakan batal lelang eksekusi tanggal 13 Desember 1988 sebagai tersebut didalam risalah lelang No. 13/Pdt.Eks/1988/PN.Bir ;
- Memerintahkan kepada Tergugat II atau orang lain yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah/rumah yang terletak dijalan Mawar No. 15A Bireun dalam keadaan kosong dan bebas dari beban apapun beserta sertifikat Hak Guna Bangunan No. 272/1981 tanggal 25 September 1981 kepada Penggugat baik secara sukarela atau dengan paksa ;
- Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum perbuatan Tergugat II melakukan balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan No. 272/1981 ;
- Menghukum Tergugat I, II, III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari atas kelalaian Tergugat Tergugat I, II III untuk melaksanakan putusan ini ;
- Menyatakan keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet, dan kasai (uit voorbaar bij voorrad) ;
- Menghukum Tergugat I, II, III untuk membayar segala ongkos ongkos yang timbul akibat perkara ini ;

Atau.....

- Atau memohon keputusan yang seadil adilnya menurut keyakinan Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa subjek hukum (pihak) Tergugatnya kurang lengkap, karena Kantor Lelang Negara Kelas II Lhokseumawe dan Badan Pertanahan Kabupaten Aceh Utara tidak diikut sertakan sebagai Tergugat ;

Bahwa gugatan Penggugat kabur karena Penggugat menuntut pembatalan atas objek Lelang Eksekusi Risalah lelang No. 8/1988-1989 dengan tidak mengurai tempat dan luas objek lelang Eksekusi serta batas batasnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bireun telah memberikan putusan, yaitu putusannya tanggal 10 Maret 1997 No. 25/Pdt.G/1996/PN.Bir. yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat III menyerahkan sertifikat tanah No. 272/1981 kepada Pengadilan Negeri adalah perbuatan yang salah dan melawan hukum ;
3. Menyatakan batal demi hukum surat penetapan lelang eksekusi Pengadilan Negeri Bireun No. 13/Pdt.Eks/1988/PN.Bir. tertanggal 8 Desember 1988 ;
4. Menyatakan batal lelang eksekusi tanggal 13 Desember 1988 sebagai tersebut didalam risalah lelang No. 13/Pdt.Eks/1988/PN.Bir ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat II atau orang lain yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah/rumah yang terletak dijalan Mawar No. 15A Bireun dalam keadaan kosong dan baik serta bebas dari beban apapun beserta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 272/1981 tanggal 25 September 1981 kepada Penggugat ;

6. Menyatakan.....

6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum perbuatan Tergugat II melakukan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 272/1981 ;
7. Menghukum Tergugat I, tergugat II, Tergugat III untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 96.500,- (sembilan puluh enam ribu lima ratus rupiah) ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Aceh dengan putusannya tanggal 19 Mei 1997 No. 77/Pdt/1997/PT.Aceh yang amarny berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari tergugat I, II dan III/Pembanding ;

Dalam Eksepsi :

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bireun tanggal 10 Maret 1997 No. 25/Pdt.G/1996/PN. Bir. Yang diajukan permohonan banding ;

Dalam Pokok Perkara :

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bireun tanggal 10 Maret 1997 No. 25/Pdt.G/1996/PN. Bir. Yang diajukan permohonan banding ;

Dengan Mengadili Sendiri :

- Menyatakan gugatan Penggugat / Terbanding tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, daln tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 12 Juni 1997 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dan Tergugat / Pembanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus masing masing tanggal 17 Juni 1996 dan tanggal 3 April 1997 diajukan permohonan kasasi secara lisan masing masing pada tanggal 23 Juni 1997 sebagai mana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 12/Pdt. K/1997/PN.Bir. dan No. 11/Pdt. K/1997/PN.Bir. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bireun permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Juni 1997 dan tanggal 5 Juli 1997 ;

Bahwa setelah itu oleh Para Termohon kasasi yang pada tanggal 2 Juli 199 dan tanggal 9 Juli 1997 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Para Pemohon kasasi, masing masing mengajukan jawaban memori kasasi pada tanggal 15 Juli 1997 dan tanggal 12 Juli 1997 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh **pemohon kasasi I** dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa judex facti keliru menerapkan hukum karena membuat pertimbangan yang kontra diksi pada halaman 4 Eksepsi menyatakan bahwa putusan Pengadian Negeri telah tepat dan pada halaman 5 sebaliknya menyatakan Kantor Lelang Negara, Kantor Pertanahan di Lhokseumawe serta Anton Wijaya harus ikut digugat tetapi putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

2. Bahwa.....

2. Bahwa judex facti salah menerapkan hukum pada poin I bagian Eksepsi karena menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Negeri, hal ini berarti subjek hukumnya sudah lengkap sedangkan pada pertimbangan lain menyatakan Kantor Lelang harus ikut digugat yang berarti subjek hukum kurang lengkap. Bahwa dalam hal ini Kantor Lelang Negara melakukan pekerjaannya secara formal dan Pemohon kasasi tidak meminta pembatalan SK Pejabat Kantor Lelang tersebut dan Pengadilan Negeri tidak berwenang terhadap hal ini, disini terdapat penyelundupan hukum yang merugikan Pemohon kasasi, oleh karena Pemohon kasasi menuntut Pengadilan Negeri menyatakan keputusan Pejabat tersebut tidak berkekuatan hukum sejauh kewenangan peradilan umum dan juga Anton Wijaya dan Joni tidak perlu digugat karena tidak ada indikasi mereka menguasai dengan alas hak yang resmi, sehingga pertimbangan judex facti yang menyatakan harus ikut digugat adalah tanpa dasar ;

Menimbang bahwa atas keberatan keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Mengenai keberatan keberatan ad 1 dan 2:

Bahwa keberatan keberatan ini dapat dibenarkan karena Judex facti telah salah menerapkan hukum yaitu bahwa terhadap objek sengketa telah dilakukan lelang eksekusi oleh Kantor Lelang Negara tanggal 19 Maret 1989 sebagaimana tersebut dalam risalah lelang No. 13/Pdt.Eks/ 1989/PN. Bir. Karena itu seharusnya pihak Kantor Lelang ikut digugat, dengan demikian gugatan Penggugat asal/Pemohon kasasi I kurang lengkap subjek hukumnya sehingga seharusnya eksepsi Tergugat I dan II diterima dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Zaini Acong tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Aceh tanggal 19 Mei 1997 No. 77/Pdt/1997/PT. Aceh yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bireun No. 25/Pdt.G/1996/PN.Bir. tanggal 10 Maret 1997 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh **pemohon kasasi II** dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa menurut hukum acara yang berlaku kepada tersita Executorial (Termohon kasasi II) dahulu diberikan kesempatan oleh Pengadilan negeri untuk membayar hutang kepada Pemohon sita Executorial (Pemohon kasasi II) sebelum harta yang disita dijual secara lelang, tetapi tersita Executorial tidak mempergunakan kesempatan tersebut dan tidak mau memenuhi putusan Pengadilan Negeri ;
2. Bahwa judex facti salah menerapkan hukum berkenaan dengan kekuatan pembuktian yang melekat pada putusan Mahkamah Agung, Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dalam putusan tersebut ditetapkan, Termohon kasasi (Zaini alias Acong) dihukum untuk membayar hutangnya kepada Kendra Tandiah selaku Penggugat sebesar Rp. 4.222.750 dan penggantian bunga bank sebesar 6% pertahun terhitung sejak 30 April 1985 dan penjualan lelang adalah pelaksanaan eksekusi putusan tersebut diatas. Bahwa lelang tersebut telah dilaksanakan secara prosedur hukum yang berlaku pada tanggal 15 Maret 1989 oleh karenanya lelang tersebut sah dan pembeli lelang tersebut adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi hukum ;

3. bahwa.....

3. Bahwa perbuatan Tergugat III menyerahkan Sertifikat kepada pengadilan bukan perbuatan yang salah, menurut hemat pemohon kasasi perlawanan yang diajukan terhadap sita executorial, hukum acara perdata tidak mengatur, tetapi undang undang memberikan kesempatan kepada tersita untuk melawan sita exsecutorial tersebut sebelum eksekusi dijalankan dengan syarat hutang sudah dibayar dengan lunas, maka berdasarkan hal ini maka judex facti salah menerapkan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan keberatan terhadap Pemohon kasasi II tersebut Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut :

Mengenai keberatan keberatan ad 1, 2 dan 3

Bahwa keberatan keberatan ini tidak dapat dibenarkan karena irrelevan sebab Pengadilan Tinggi belum mempertimbangkan pokok perkara ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi II/Termohon kasasi I Kendra Tandiah dk tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon kasasi I / ZAINI alias ACONG adalah sebagai pihak yang kalah, maka harus membayar semua biaya perkara baik dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 14 tahun 1970, dan Undang-undang No. 14 tahun 1985 yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Menolak Permohonan kasasi dari pemohon kasasi II **KENDRA TANDIAH** dan **MAHMUD ALI** tersebut ;

Mengabulkan.....

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi **I ZAINI alias ACONG** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Aceh tanggal 19 Mei 1997 No. 77/Pdt/1997/PT. Aceh. yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bireun tanggal 10 Maret 1997 No. 35/Pdt.G/1996/PN.Bir. sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi :

Menerima Eksepsi Tergugat I dan II ;

Dalam Pokok Perkara :

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menghukum Pemohon kasasi I/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa Tanggal 29 April 2003 dengan Iskandar Kamil, SH Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang Sunardi Padang, SH dan Arbijoto, SH Hakim -Hakim Anggota, dan diucapkan dalam Sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri Sunardi Padang, SH dan Arbijoto, SH Hakim Hakim Anggota serta Ny. Naomi Manggalatung, SH Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Anggota Anggota :

Ttd./ Sunardi Padang, SH.
Ttd./ Arbijoto, SH

Ketua :

Ttd./ Iskandar Kamil, SH

Panitera Pengganti:
Ttd./ Ny. Naomi Manggalatung, SH

Biaya Biaya :

Materai	Rp.	6. 000,-
Redaksi	Rp.	1. 000,-
Adm. Kasasi.....	Rp.	43. 000,-
Jumlah	Rp.	50.000,-

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI
a. DIREKTUR PERDATA

ANDAR PURBA, SH
Nip. 040015551